

**ANALISIS RASIO KEUANGAN UNTUK MENILAI KINERJA KEUANGAN PADA
PERUSAHAAN REAL ESTATE AND PROPERTY YANG TERDAFTAR
DI BURSA EFEK INDONESIA**

ARTIKEL

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
dalam Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi
Jurusan Akuntansi**



Oleh :

**Afrik Warzuki
0513010247/FE/EA**

**Kepada
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “ VETERAN “
JAWA TIMUR
2010**

**ANALISIS RASIO KEUANGAN UNTUK MENILAI KINERJA KEUANGAN PADA
PERUSAHAAN REAL ESTATE AND PROPERTY YANG TERDAFTAR
DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
dalam Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi
Jurusan Akuntansi**



Oleh :

**Afrik Warzuki
0513010247/FE/EA**

**Kepada
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “ VETERAN “
JAWA TIMUR
2010**

**ANALISIS RASIO KEUANGAN UNTUK MENILAI KINERJA
KEUANGAN PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE AND PROPERTY
YANG TERDAFTAR
DI BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
dalam Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi
Jurusan Akuntansi**



Oleh :

**Afrik Warzuki
0513010247/FE/EA**

**Kepada
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “ VETERAN “
JAWA TIMUR
2010**

SKRIPSI

ANALISIS RASIO KEUANGAN UNTUK MENILAI KINERJA KEUANGAN PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE AND PROPERTY YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA

Yang diajukan

Afrik Warzuki
0513010247/FE/EA

disetujui untuk Ujian Lisan

Pembimbing Utama

Drs.Ec.H.Tamadoy Thamrin, Msi
NIP : 030

Tanggal :

Wakil Dekan 1 Fakultas Ekonomi
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Drs Ec Saiful Anwar, Msi
NIP : 030 194 437

SKRIPSI
ANALISIS RASIO KEUANGAN UNTUK MENILAI KINERJA
KEUANGAN PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE AND PROPERTY
YANG TERDAFTAR
DI BURSA EFEK INDONESIA

Afrik Warzuki
0513010247/FE/EA

Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh Tim Penguji skripsi
Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal 25 Februari 2010

Pembimbing Utama :

Tim penguji :

1. Ketua

2. Sekretaris

3. Anggota

Mengetahui
Dekan Fakultas Ekonomi
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Dr.H. Dhani Ichsanuddin Nur, MM
NIP. 030 202 389

SKRIPSI
ANALISIS RASIO KEUANGAN UNTUK MENILAI KINERJA
KEUANGAN PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE
AND PROPERTY YANG TERDAFTAR
DI BURSA EFEK INDONESIA

Disusun Oleh :
Afrik Warzuki
0513010247/FE/EA

Telah dipertahankan dihadapan
dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal 30 Juli 2010

**Pembimbing :
Pembimbing Utama**

**Tim penguji :
Ketua**

Drs. Ec. H. Tamadoy Thamrin,MM

Drs. Ec. H. Tamadoy Thamrin,MM

Sekretaris

Dra. Diah Hari Suryaningrum,Msi,Ak
Anggota

Rina Mustika SE,MM

Mengetahui
Dekan Fakultas Ekonomi
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Dr.H. Dhani Ichsanuddin Nur, MM
NIP. 030 202 389

KATA PENGANTAR

Segala Puji Syukur Saya panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, kenikmatan dan karuniaNya yang tak terhingga sehingga saya berkesempatan menimba ilmu hingga jenjang Perguruan Tinggi. Berkat rahmatNya pula memungkinkan Saya untuk menyelesaikan skripsi dengan judul **“ANALISA RASIO KEUANGAN SEBAGAI ALAT UNTUK MENGUKUR KINERJA KEUANGAN PADA PERUSAHAAN REAL ESTATE AND PROPERTY YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA”**.

Sebagaimana diketahui bahwa penulisan skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE). walaupun dalam penulisan skripsi ini penulis telah memcurahkan segenap kemampuan yang dimiliki, tetapi penulis yakin tanpa adanya saran dan bantuan maupun dorongan dari beberapa pihak maka skripsi ini tidak akan mungkin dapat tersusun sebagaimana mestinya.

Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebanyak-banyaknya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Teguh Soedarto, MP, selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

2. Bapak Dr. H. Dhani Ichsanudin N., MM, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Dr. Sri Trisnaningsih, SE. MSi, selaku Ketua Progdil Akuntansi Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Bapak Drs.Ec. H. Tamadoy Thamrin , MM , selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah banyak meluangkan waktu dengan sabar memberi pengarahan dan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.
5. Para Dosen yang telah memberikan banyak bekal ilmu pengetahuan dan suri tauladan kepada penulis selama menjadi mahasiswa di UPN “Veteran” Jawa Timur
6. Bapak, Ibu, Kakak, adik, dan seluruh keluarga besarku yang telah banyak memberikan banyak dorongan, semangat serta doa restu, baik secara moril maupun materiil.

Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan dan selalu melimpahkan rahmat dan hidayahNya dan penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, walaupun demikian saran-saran dan petunjuk yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaannya. Penulis mengharapkan Karya Ilmiah ini dapat menambah pengetahuan kita serta bermanfaat bagi semua pihak.

Surabaya, juni 2010

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
ABSTRAKSI.....	x

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	7
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Manfaat Penelitian	7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN PENGEMBANGAN MODEL

2.1. Hasil Penelitian Terdahulu	9
2.2. Kajian Teori	11
2.2.1. Pelaporan Keuangan dan Laporan Keuangan	11
2.2.1.1. Pengertian Pelaporan Keuangan dan Laporan Keuangan	11
2.2.1.2. Tujuan Laporan Keuangan	13
2.2.1.3. karakteristik kualitatif laporan keuangan	14
2.2.1.4. keterbatasan laporan keuangan	16

2.2.1.5. jenis laporan keuangan	18
2.2.2. Analisa Laporan Keuangan	21
2.2.2.1. Pengertian Analisa Laporan Keuangan	21
2.2.2.2. Kegunaan Analisa Rasio	21
2.2.2.3. Metode dan Teknik Analisis Laporan Keuangan	22
2.2.2.4. Macam-macam Analisa Rasio Keuangan	25
2.2.2.5. Kelebihan dan Keterbatasan Analisa Rasio keuangan	28
2.2.3. Pengukuran Kinerja	29
2.2.3.1. Pengertian Kinerja.....	29
2.2.3.2. Tujuan Penilaian Kinerja.....	30
2.2.3.3. Sudut Pandang Kinerja.....	31
2.2.3.4. Hubungan Kinerja Keuangan Dengan Rasio Keuangan	32
2.2.4. Teori Pendukung Analisa Rasio Keuangan dan Kinerja	32
2.2.4.1. Teori Pendukung Analisis Rasio Keuangan....	32
2.2.4.2. Teori Pendukung Kinerja.....	33
2.2.5. Kerangka Pikir	34
2.3. Diagram Kerangka Pikir	35
2.4. Hipotesis.....	36

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian	37
3.2. Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel.....	37
3.3. Teknik Pengumpulan Data.....	38
3.3.1. Jenis Data	38
3.3.1. Sumber Data.....	38
3.3.1. Pengumpulan Data	39
3.4. Populasi, Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel	39
3.4.1. Populasi	39
3.4.2. Sampel.....	39
3.5. Teknik Analisis dan Uji Hipotesis	41
3.5.1. Teknik Analisa	41
3.5.2 Uji Normalitas	41
3.5.3. Uji <i>t</i>	43
3.5.4. Uji Hipotesis	44

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Deskripsi Obyek penelitian	46
4.1.1. Gambaran umum PT.Bursa Efek Indonesia.....	46
4.1.2. Visi dan Misi PT.Bursa Efek Indonesia.....	47
4.1.3. Gambaran umum Perusahaan Real estate and Property ..	48
4.2. Deskripsi Hasil Penelitian.....	50
4.2.1. Deskripsi Mengenai <i>Current ratio</i>	50

4.2.2. Deskripsi Mengenai <i>Acid test ratio</i>	53
4.2.3. Deskripsi Mengenai <i>Gross profit margin</i>	57
4.2.4. Deskripsi Mengenai <i>Return on investment</i>	60
4.2.5. Deskripsi Mengenai <i>Return on equity</i>	63
4.3. Deskripsi Hasil Pengujian	66
4.3.1 Uji Normalitas.....	66
4.3.2 Uji Hipotesis Peneliti.....	68
4.4. Pembahasan.....	73
4.5 implikasi hasil penelitian.....	78
4.6 Perbedaan Hasil Penelitian yang Di lakukan Sekarang dengan Penelitian Terdahulu.....	78
4.5. Keterbatasan Peneliti.....	79
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1. Simpulan	81
5.2. Saran.....	82

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

TABEL :

1.1	Struktur PRODUK DOMESTIK BRUTO [PDB] Menurut Lapangan Usaha Tahun 2007—2008 (persentase).....	6
2.1.	Neraca.....	17
2.2.	Laporan Laba Rugi.....	18
2.3.	Laporan Perubahan Ekuitas.....	18
2.4.	Laporan Arus Kas	19
3.1	Daftar Nama-nama Perusahaan Sampel.....	41
4.1.	Data perubahan Rasio <i>Current ratio</i>	61
4.2.	Data perubahan Rasio <i>Acid test ratio</i>	64
4.3.	Data perubahan Rasio <i>Gross profit margin</i>	67
4.4.	Data perubahan Rasio <i>Return on investment</i>	6
	Data perubahan Rasio <i>Return on investment</i>	71
4.5.	Data perubahan Rasio <i>Return on equity</i>	10
	Data perubahan Rasio <i>Return on equity</i>73
4.6	Hasil Uji Normalitas.....	68
4.7.	Pengolahan Paired Sampel T-test <i>Current ratio</i>	77
4.8.	Pengolahan Paired Sampel T-test <i>Acid test ratio</i>	78
4.9.	Pengolahan Paired Sampel T-test <i>Gross profit margin</i>	79
4.10.	Pengolahan Paired Sampel T-test <i>Return on investment</i>	80

4.11.	Pengolahan Paired Sampel T-test <i>Return on equity</i>	81
-------	---	----

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR :

2.1.	Bagan Kerangka Pikir	35
------	----------------------------	----

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN :

LAMPIRAN 1.A. Perhitungan *Current ratio* 2007 dan *Current ratio* 2008

LAMPIRAN 1.B. Perhitungan *Current ratio* 2007 dan *Current ratio* 2008

LAMPIRAN 2.A. Perhitungan *Acid test ratio* 2007 dan *Acid test ratio* 2008

LAMPIRAN 2.B. Perhitungan *Acid test ratio* 2007 dan *Acid test ratio* 2008

LAMPIRAN 3.A. Perhitungan *Gross profit margin* 2007 dan *Gross profit margin* 2008

LAMPIRAN 3.A. Perhitungan *Gross profit margin* 2007 dan *Gross profit margin* 2008

LAMPIRAN 4.A. Perhitungan *Return on investment* 2007 dan *Return on investment* 2008

LAMPIRAN 4.B. Perhitungan *Return on investment* 2007 dan *Return on investment* 2008

LAMPIRAN 5.A. Perhitungan *Return on equity* 2007 dan *Return on equity* 2008

LAMPIRAN 5.B. Perhitungan *Return on equity* 2007 dan *Return on equity* 2008

LAMPIRAN 6. Paired Sampel T-test *Current ratio*

LAMPIRAN 7. Paired Sampel T-test *Acid test ratio*

LAMPIRAN 8. Paired Sampel T-test *Gross profit margin*

LAMPIRAN 9. Paired Sampel T-test *Return on investment*

**ANALISA RASIO KEUANGAN SEBAGAI ALAT UNTUK MENGUKUR
KINERJA KEUANGAN PADA PERUSAHAAN REAL
ESTATE AND PROPERTY YANG TERDAFTAR
DI BURSA EFEK INDONESIA.**

Oleh:

Afrik Warzuki

ABSTRAK

Di era yang semakin berkembang persaingan di dunia properti pun semakin ketat, hal ini suatu perusahaan mengadakan analisis terhadap laporan keuangan sangatlah penting, hal ini tidak hanya bermanfaat bagi perusahaan yang bersangkutan melainkan juga pihak-pihak lain yang membutuhkan, walaupun kepentingan mereka berbeda-beda. Adapun kemampuan bersaing ditentukan baik tidaknya kondisi perusahaan secara umum dan khususnya kinerja keuangan perusahaan. Penilaian kinerja perusahaan dapat dilakukan dengan mengukur kinerja perusahaan secara obyektif melalui analisa rasio keuangan.

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dari laporan keuangan Perusahaan Real estate and property tahun pengamatan yaitu tahun 2007 dengan tahun 2008. Analisa penelitian ini menggunakan variabel rasio likuiditas yaitu *Current ratio*, *Acid test ratio* dan rasio profitabilitas yaitu *Gross profit margin*, *Return on investment*, *Return on equity*. Untuk menjawab permasalahan dan hipotesis, digunakan uji *t* untuk dua beda rata-rata dengan sampel berpasangan (*paired sampel t-test*).

Berdasarkan hasil analisa menyebutkan bahwa tidak ada perbedaan yang signifikan terhadap kinerja keuangan jangka pendek perusahaan *Real estate and property* pada tahun 2007 (sebelum krisis keuangan global) dan 2008 (setelah krisis keuangan global), pada rasio likuiditas yaitu *Current ratio*, *Acid test ratio*, dan rasio profitabilitas yaitu *Gross profit margin*, *Return on investment* *Return on equity* yang digunakan dalam penelitian ini. Dengan demikian hipotesis yang menyatakan diduga ada perbedaan kinerja keuangan jangka pendek perusahaan *Real estate and property*. Pada tahun 2007 dan 2008 tidak terbukti kebenarannya.

Keywords : Penilaian Kinerja, Analisa rasio likuiditas dan rasio profitabilitas

**ANALYZE OF FINANCIAL RATIO AS A THINGS TO MEASURE FINANCIAL
WORK ABILITY AT REAL ESTATE AND PROPERTY COMPANIES
LISTED AT INDONESIAN STOCK EXCHANGE**

BY:

Afrik Warzuki

ABSTRACTION

At the era that competition in property sector increases tighter. In this condition companies held financial analyze report that very important for the companies. It will give benefit for companies and help other person that need the analyze of financial ratio, otherwise there have a different destination for it.. competition capability is being decided good or not by the companies condition as general and specific at the financial prestation of companies. the prestation of company can be able to measure the companies objectly by analyze of financial ratio.

This research used sekunder data obtain from financial report of the real estate and property companies at target years which is 2007 and 2008. Analyze of research used variable of likuidity ratio such as current ratio, acid test ratio and provitability ratio such as gross provit margin, return of investment, return of equity. To answer the problem and hipotesis , T-test used for two different mean with paired sample t test.

Based of the analyze result said that there are no significant different at the prestation of financial at 2007(before global financial krisis) and 2008(after global financial crisis). At the likuidity ratio such as current ratio, acid test ratio and provitability ratio such as gross provit margin, return of investment, return of equity that used in this research. The result hipotesis that there is a different short term of financial of Work ability real estate and property at 2007 and 2008 the hipotesis can't be proof.

Keywords : Work ability value, Analyze of likuidity ratio, and Provitability ratio

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Semakin tajamnya persaingan ekonomi dan bisnis pada saat ini baik di tingkat nasional maupun di tingkat internasional, dan cepatnya perubahan di segala bidang menyebabkan begitu banyak perkembangan pemikiran dan peran di segala bidang misalnya di bidang manajemen keuangan menjadi semakin besar.

Sejarah perkembangan perusahaan, pada umumnya dapat diketahui bahwa keuangan merupakan masalah di dalam usaha untuk mencapai tujuan perusahaan, disamping masalah-masalah *marketing*, di dalam usaha untuk mencapai tujuan perusahaan.

Analisa laporan keuangan meliputi permasalahan tentang hubungan dan kecenderungan atau trend untuk mengetahui apakah keadaan keuangan hasil usaha dan kemajuan keuangan perusahaan memuaskan atau tidak memuaskan. Analisa dilakukan dengan mengukur antara hubungan unsur-unsur laporan keuangan dan bagaimana perubahan unsur-unsur itu dari tahun ke tahun untuk mengetahui arah perkembangannya.

Data keuangan perlu disusun dan disederhanakan kemudian dianalisa dan ditafsirkan sehingga dapat memberikan informasi yang berarti bagi pihak-pihak yang bersangkutan. dalam menganalisa laporan keuangan, masing-masing pihak mempunyai kepentingan yang berbeda-beda. Perbedaan kepentingan akan membawa

perbedaan dalam menganalisa laporan keuangan dan perbedaan dalam tekanan-tekanan yang diberikan pada analisa tersebut, artinya penafsiran atau hasil analisa laporan keuangan suatu perusahaan akan tergantung pada kedudukan dan kepentingan masing-masing pihak terhadap perusahaan yang bersangkutan.

Selain itu laporan keuangan di masa lalu dapat digunakan oleh para pemakai untuk melihat serta menilai perkembangan usaha perusahaan dari tahun ke tahun serta memprediksi perkembangan atau kinerja keuangan perusahaan dimasa yang akan datang. Laporan keuangan itu sendiri akan lebih berarti bagi pihak-pihak yang berkepentingan jika dianalisa lebih lanjut, sehingga akan diperoleh informasi yang dapat mendukung keputusan yang akan diambil, dengan menganalisa pos-pos yang ada dalam laporan laba rugi, akan diperoleh gambaran mengenai hasil usaha serta perkembangan perusahaan (Lukas, 1993:76).

Analisa rasio tidak hanya berguna bagi kepentingan intern perusahaan melainkan juga bagi pihak luar dalam hal ini investor atau kreditur yang akan menanamkan dana dan juga para banker dan pemerintah. Pemilik perusahaan berkepentingan terhadap laporan keuangan agar dapat menilai sukses tidaknya memimpin perusahaan. Bagi investor, laporan keuangan berguna untuk memprediksi prospek keuntungan dan perkembangan dimasa yang akan datang sehingga dapat diperkirakan besarnya deviden dan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi, sedangkan bagi banker, laporan keuangan berguna untuk mengambil keputusan apakah banker harus memberi atau menolak permintaan kredit suatu

perusahaan, dan bagi pemerintah, laporan keuangan berguna untuk menentukan besarnya pajak yang akan dibebankan perusahaan (Baridwan, 2000:18).

Analisa rasio bertujuan untuk membantu manajer keuangan memahami apa yang perlu dilakukan perusahaan berdasarkan informasi yang tersedia yang sifatnya terbatas berasal dari laporan keuangan.

Suatu perusahaan telah menjalankan usahanya secara efisien dan efektif, maka dapat dikatakan bahwa perencanaan yang dibuat oleh seorang manajer telah berhasil. Di sini terlihat pentingnya suatu perencanaan dan strategi disusun, agar jalannya perusahaan sesuai dengan apa yang diharapkan.

Selain itu keberhasilan seorang manajer dapat diukur dengan mengetahui kinerja perusahaan yang selama ini dicapai. Kinerja merupakan prospek, pertumbuhan serta potensi dibanding dengan waktu dan perusahaan yang bergerak pada bidang yang sama. Kinerja juga merupakan salah satu alat ukur kemajuan usaha (Munawir, 2002:37).

Analisa terhadap perusahaan sangat diperlukan, apakah suatu perusahaan benar-benar menjalankan usahanya secara efektif dan efisien dengan rasio yang ada. Analisa faktor-faktor fundamental merupakan suatu analisa perbandingan kinerja berdasarkan laporan keuangan suatu perusahaan. Jadi laporan keuangan sebagai salah satu laporan yang tersusun dari serangkaian data akuntansi mempunyai peran dalam pemikiran kinerja perusahaan (Munawir, 2002:8).

Salah satu dari informasi-informasi yang dibutuhkan oleh para investor adalah informasi akuntansi, yang meliputi laporan laba rugi, neraca, dan laporan perubahan

posisi keuangan. Laporan keuangan sebagai sumber informasi akan lebih bermanfaat bila laporan keuangan tersebut dibandingkan dengan periode dalam menganalisa perkembangan perusahaan, juga dapat melihat efisiensi tidaknya manajemen dalam mengelola perusahaan (Munawir, 2002:9).

Agar suatu perusahaan dapat menjalankan usahanya dengan baik dan mampu bersaing dengan perusahaan-perusahaan lain, maka pihak manajemen harus pandai-pandai menjalankan perusahaan dan pengambilan keputusan yang tepat (Munawir, 2002:199), adapun kemampuan bersaing perusahaan ditentukan oleh baik tidaknya kondisi perusahaan secara umum dan khususnya kinerja keuangan perusahaan.

Peran mengukur kinerja keuangan perusahaan, bagi pihak-pihak yang berkepentingan perlu mengetahui kondisi keuangan perusahaan yang diketahui dari laporan keuangan. Dari laporan dan perkembangan keuangan perusahaan tersebut dapat dilihat dari kinerja perusahaan seperti likuiditas dan profitabilitas, apakah ada perubahan atau peningkatannya (Munawir, 2002:199). Akan tetapi dengan melihat laporan keuangan saja tentu belum cukup untuk mengevaluasi kinerja perusahaan, maka perlu dilaksanakan analisa terhadap laporan keuangan dengan menggunakan metode dan teknik analisa tertentu, misalnya dengan membandingkan hasil tahun lalu dengan tahun sekarang. Divisi keuangan suatu perusahaan dituntut untuk mengambil peran yang lebih besar dalam melakukan analisa keuangan perusahaan sehingga menghasilkan keputusan yang tepat bagi manajer.

Mengevaluasi kondisi dan kinerja keuangan perusahaan para analisa keuangan ingin melakukan pemeriksaan pada berbagai aspek dari laporan keuangan, adapun alat yang digunakan adalah analisa rasio.

Analisa rasio laporan keuangan dapat menggambarkan hubungan antar pos yang terdapat dalam laporan keuangan suatu perusahaan, dengan perbandingan angka rasio dapat diketahui adanya perubahan angka rasio yang dimiliki, serta dapat diketahui tingkat likuiditas dan profitabilitas dari perusahaan, sehingga berdasarkan hasil analisa itu diharapkan dapat membantu pihak-pihak yang berkepentingan tersebut untuk mengetahui keadaan perusahaan yang sebenarnya dan dapat membantu mereka dalam pengambilan keputusan.

Sistem Penilaian Kinerja adalah suatu panduan bagi industri untuk dapat beroperasi dengan baik, sehingga melalui penilaian kinerja, perusahaan dapat mengetahui posisinya saat ini sebagai acuan untuk melakukan perbaikan dalam keuangan. Ukuran kinerja dalam penilaian kinerja ini adalah: rasio likuiditas: *current ratio*, *acid test ratio*, rasio provitabilitas : *gross profit margin*, *return on investment*, *return on equity*. Melalui penilaian kinerja ini perusahaan akan mengetahui kondisi dari ke lima aspek tersebut, sehingga perusahaan dapat melakukan perbaikan untuk memenuhi semua kekurangannya. Penilaian kinerja ini akan lebih efektif apabila ditunjang oleh informasi yang memadai, sehingga aktivitas penilaian kinerja dapat dilakukan lebih cepat, dan memberikan kemudahan bagi perusahaan untuk melakukan analisa Program penilaian kinerja ini dapat membantu perusahaan, khususnya untuk perusahaan berorientasi real estate and property.

Tabel 1.1 Struktur PRODUK DOMESTIK BRUTO [PDB] Menurut Lapangan Usaha Tahun 2007—2008 (persentase)

Lapangan Usaha	2007	2008
1. Pertanian, Peternakan, Kehutanan dan Perikanan	13.7	14.4
2. Pertambangan dan Penggalian	11.2	11.0
3. Industri Pengolahan	27.1	27.9
4. Listrik, Gas dan Air Bersih	0.9	0.8
5. Konstruksi	7.7	8.4
6. Perdagangan, Hotel dan Restoran	14.9	14.0
7. Pengangkutan dan Komunikasi	6.7	6.3
8. Keuangan, Real estat dan Jasa Perusahaan	7.7	7.4
9. Jasa-jasa	10.1	9.8
Produk Domestik Bruto (PDB)	100.0	100.0
PDB Tanpa Migas	89.5	89.3

Sumber: Badan pusat statistik

Adanya perubahan perekonomian domestik dan global sepanjang tahun 2008 dapat berdampak negatif terhadap kinerja perusahaan seperti halnya pertumbuhan usaha perusahaan, kondisi keuangan dan prospek usaha, penurunan pertumbuhan ekonomi, hal ini merupakan indikator yang mempengaruhi pertumbuhan bisnis, termasuk bisnis real estate dan property, dengan demikian dapat disimpulkan pokok permasalahannya yaitu: apakah ada perbedaan kinerja keuangan setelah adanya

perubahan ekonomi dan krisis keuangan sepanjang tahun 2008 dengan tahun sebelumnya, apabila dinilai dari hasil rasio keuangan. Perusahaan yang bergerak di bidang real estate and property mempunyai prospek yang baik dimasa sekarang dan dimasa yang akan datang, dalam hal ini tidak luput dari prestasi yang diukir perusahaan. Untuk mengetahui hal tersebut lebih jauh, maka penulis memilih judul : **“Analisa rasio keuangan sebagai alat evaluasi kinerja keuangan pada perusahaan real estate and property yang terdaftar di BEI.”**

1.2. Rumusan masalah

Pemakaian analisa rasio keuangan sebagai alat untuk mengevaluasi tingkat kinerja keuangan suatu perusahaan sangat penting .

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalahnya yaitu:

“Apakah ada perbedaan kinerja keuangan Perusahaan real estate and property antara tahun 2007 dan tahun 2008?.”

1.3. Tujuan Penelitian

tujuan penelitian adalah untuk mengetahui dan meneliti perbedaan kinerja keuangan perusahaan real estate and property dengan menggunakan rasio likuditas dan rasio provitabilitas .

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini yang dapat disumbangkan antara lain adalah:

1.4.1. Manfaat bagi Perusahaan real estate and property

Dari hasil penelitian diharapkan dapat membantu pimpinan perusahaan sebagai bahan pertimbangan pengambilan keputusan dalam meningkatkan dan mengembangkan usaha di masa yang akan datang.

1.4.2. Manfaat bagi peneliti

Melatih penulis dalam mengadakan analisa melalui penerapan ilmu pengetahuan yang telah diterima didalam bangku kuliah.

1.4.3. Manfaat bagi Universitas

Bahwa hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan dan dimanfaatkan oleh mahasiswa lainnya sebagai bahan pertimbangan dalam mempelajari permasalahan yang sama, selain itu juga untuk melengkapi perpustakaan .